



**Nota van zienswijzen**  
**Bestemmingsplan Gerwen Zuidoost**

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad van 22 februari 2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan Gerwen Zuidoost

## **Inhoudsopgave**

1. Inleiding	3
2. Ingediende zienswijze	4
3. Vervolg	7

## 1. Inleiding

Het bestemmingsplan Gerwen Zuidoost voorziet in de mogelijkheid om maximaal 76 woningen te realiseren op het perceel dat wordt omsloten door de Ter Warden, Kerkakkers en de Moorvensedijk in Gerwen.

Het ontwerp voor dit bestemmingsplan heeft van 2 december 2017 tot 12 januari 2018 ter inzage gelegen. Deze termijn van terinzagelegging is als gebruikelijk gepubliceerd op de website van de gemeente, in de Staatscourant alsmede op de gemeentepagina in het weekblad 'Rond de Linde', dat huis aan huis in de gemeente Nuenen wordt verspreid. Het ontwerpbestemmingsplan kon door een ieder worden ingezien op de landelijke website '[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)'.

### Zienswijzen

Er is gedurende de termijn van terinzagelegging 1 schriftelijke zienswijze ontvangen. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

In deze nota is de ingediende zienswijze in het kort samengevat en wordt hierop gemotiveerd gereageerd. Bij de behandeling van de zienswijze is gebruik gemaakt van de originele tekst van de zienswijze. De zienswijzen zijn op deze manier dus volledig behandeld. Aangegeven is ook of het bestemmingsplan naar aanleiding hiervan is aangepast.

### Vaststelling bestemmingsplan

Deze nota maakt deel uit van het vaststellingsbesluit. De indiener van de zienswijze ontvangt een afschrift van deze nota en van het raadsbesluit.

Tegen een gewijzigd bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door:

- de indieners van zienswijzen,
- belanghebbenden, die het niet eens zijn met eventueel aangebrachte wijzigingen, en
- belanghebbenden die gegronde redenen hadden om niet tijdig zienswijzen in te brengen naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan (verschoonbare termijnoverschrijding).

## 2. Ingediende zienswijze

De inwoners van Nuenen en eventuele andere belanghebbenden is van 2 december 2017 tot en met 12 januari 2018 de mogelijkheid geboden schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen bij het college van Nuenen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Gerwen Zuidoost.

De heer P.M.A. van Beek, afdelingshoofd bij de provincie Noord-Brabant, heeft namens Gedeputeerde Staten (corsa 2018.00698) op 11 januari 2018 een zienswijze ingediend.

De zienswijze is binnen de gestelde termijn binnengekomen en is daarmee in zoverre ontvankelijk.

Hierna is de zienswijze samengevat weergegeven en beantwoord.

### 1. Zoekgebied voor stedelijke ontwikkelingen

#### Weergave zienswijze

Artikel 8.1 lid 1 van de Verordening bepaalt dat een bestemmingsplan gelegen in "zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling" onder voorwaarden kan voorzien in een stedelijke ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling is dus voorstelbaar op deze locatie. Artikel 8.1 lid 4 bepaalt dat dan ook voldaan moet worden aan de voorwaarden opgenomen in de artikelen 4.3 tot en met 4.10 van de Verordening. Artikel 4.3 lid 1a van de Verordening geeft aan dat de afspraken die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, zoals bedoeld in artikel 39.4 van de Verordening dienen te worden na gekomen. In het regionaal ruimtelijk overleg van zuidoost Brabant d.d. 13 december 2017 is het afsprakenkader wonen 2017 vastgesteld. In het kader van deze afspraken heeft het portefeuillehoudersoverleg van het Stedelijk Gebied Eindhoven unaniem ingestemd met het aantal van 77 nieuwe woningen dat met dit plan mogelijk wordt gemaakt.

Dit laat onverlet dat in de toelichting van onderhavig bestemmingsplan een onderbouwing gegeven moet worden vanuit het woningprogramma 2017 met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking. Wij constateren dat er op dit moment onvoldoende inzicht is gegeven op de binnenstedelijke inbreidings- en transformatiepotenties in de gemeente. Hierdoor is de behoefte om buiten bestaand stedelijk gebied te bouwen vooralsnog onvoldoende onderbouwd in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking en constateren wij derhalve vooralsnog strijdigheid met artikel 3.1, lid 2c van de Verordening.

#### Beantwoording

De afstemming *binnen* de plancapaciteit van de gemeente Nuenen zoals genoemd op pagina 15 van de toelichting hebben we inderdaad niet nader geduid in de toelichting. We begrijpen dat de provincie op dit punt vraagt om meer onderbouwing. Dit in aanvulling op de geschetste lokale vraagbehoefte en de regionale afspraken (Afsprakenkader Wonen) en de specifieke regionale afspraken over Gerwen Zuidoost.

#### Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanvulling op de toelichting van het bestemmingsplan. Onderaan pagina 15 van de toelichting wordt de volgende tekst toegevoegd:

*'Het grootste deel van de gemeentelijke plancapaciteit betreft Nuenen-West, waar we vooral de regionale vraag willen bedienen, voornamelijk afkomstig uit Eindhoven. De overige binnenstedelijke locaties (deels transformatie) liggen voornamelijk binnen de kern Nuenen. Deze locaties willen we in overleg met onder andere corporaties en lokale initiatieven*

*inzetten om de lokale vraag te bedienen, dus voornamelijk voor inwoners van de kern Nuenen. Meer in het bijzonder richten we ons op doelgroepen als senioren, woongroepen, huisvesting voor dementerende ouderen, mensen met een andere zorgvraag, jongeren, vergunninghouders, et cetera. De nabijheid van voorzieningen is voor deze doelgroepen belangrijk. Doel is de woningvoorraad gevarieerder en toekomstbestendig te maken, aansluitend op de veranderende demografie (vergrijzing, huishoudensverduunning) en de hieraan gekoppelde woningvraag. Dit ook in lijn met de Brabantse Agenda Wonen. Het zal grotendeels gaan om kleine woningen in gestapelde vorm, ook in de sociale huursector. In dit segment constateren wij met de corporaties namelijk een stevige opgave, die we tot 2030 voor de gehele gemeente ramen op 400 woningen (indicatie). Divers overleg, ook met de provincie, heeft het voornemen in deze ontwikkelrichting voor binnenstedelijke locaties versterkt. Voorjaar 2018 wordt de programmering van de diverse locaties zorgvuldig uitgewerkt. Uiteraard zullen we deze plannen in regionaal en provinciaal verband afstemmen.*

*Verder bezien we in de gemeente Nuenen de woningvraag en –aanbod niet alleen op regionaal en gemeentelijk niveau, maar juist ook op kernniveau. Om de leefbaarheid in Gerwen structureel te verbeteren, willen we hier woningen toevoegen voor starters (die in Gerwen lastig een woning kunnen vinden en nu noodgedwongen vertrekken) en doorstromers. Een significante toevoeging aan de voorraad, waarin Gerwen Zuidoost voorziet, is op andere (inbreiding)locaties in de kern Gerwen niet mogelijk. Op andere locaties zijn hooguit enkele woningen te realiseren. Het voorliggend plan is op kernniveau dan ook goed voor de sociale cohesie, de doorstroming op de lokale woningmarkt en het draagvlak van voorzieningen. Uiteraard is het zeker in een kleine kern van belang het plan goed gefaseerd op de markt te brengen.*

*De producten en doelgroepen die we op binnenstedelijke locaties in Nuenen voorzien, zijn dus grotendeels anders dan de grondgebonden koopwoningen die we in Gerwen willen toevoegen voor de Gerwense starter en doorstromers (gezinnen). Het gaat om andere locaties, woonmilieus, doelgroepen, woningtypologieën, segmentering, et cetera. De plancapaciteit op de binnenstedelijke locaties in Nuenen is dus niet uitwisselbaar met die in Gerwen Zuidoost; het gaat om complementaire ontwikkelingen.'*

## **2. Kwaliteitsverbetering van het landschap: sloopkosten**

### **Weergave zienswijze**

De berekening van de kwaliteitsverbetering ad. € 56.700 is opgenomen in het plan. Wij constateren dat in deze berekening ten onrechte sloopkosten zijn meegenomen voor bestaande bebouwing op de plaats waar de aan te leggen woonwijk wordt gerealiseerd. Een nieuwe berekening zal moeten worden uitgevoerd waarin deze sloopkosten niet worden meegenomen.

### **Beantwoording**

In bijlage 14 van de toelichting is de notitie Landschapsinvesteringsregeling d.d. 27-10-2017 opgenomen waarin het bedrag dat moet worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap wordt berekend. Op grond van de provinciale handreiking dient de basisinspanning bij stedelijke uitbreiding 1% van de uitgifteprijs te zijn. De oppervlakte uitgeefbaar (buiten bestaand stedelijk gebied) bedraagt 16.564 m<sup>2</sup>. De bruto basisinspanning komt daarmee op € 56.700. Hierop zijn de sloopkosten zoals bedoeld in de zienswijze niet in mindering gebracht. Wel wordt op pagina 4 van de notitie verwezen naar een ambtelijke reactie van de provincie, waarin is aangegeven dat de sloopkosten niet in mindering mogen worden gebracht op de basisinspanning. In de notitie wordt gemotiveerd een herbeoordeling van dit standpunt gevraagd.

De zienswijze is op dit punt duidelijk, echter leidt niet tot een andere berekening van de basisinspanning, omdat de sloopkosten hierop niet in mindering zijn gebracht. Er is hiermee dan ook geen aanleiding voor een herbeoordeling van het standpunt ten aanzien van de sloopkosten.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van de zienswijze wordt in bijlage 14 (Landschapsinvesteringsregeling, notitie Gloudemans, 27-10-2017) van de toelichting de onderstaande tekst verwijderd:

*'Echter heeft de sloop plaatsgevonden in het kader van de beoogde ontwikkeling. Had deze ontwikkeling niet plaatsgevonden dan was het veehouderijbedrijf niet gesloopt. Graag vragen wij een herbeoordeling van dit standpunt.'*

Naar aanleiding van de zienswijze wordt in de toelichting op pagina 24 de onderstaande tekst verwijderd:

*"In het plangebied is een veehouderijbedrijf (plaatselijk bekend als Ter Warden 30) gesaneerd. Hiervoor is 1.500 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Door de provincie is aangegeven dat deze kosten niet in mindering mogen worden gebracht omdat de sloop reeds heeft plaatsgevonden. Echter heeft de sloop plaatsgevonden in het kader van de beoogde ontwikkeling. Had deze ontwikkeling niet plaatsgevonden, dan was het veehouderijbedrijf niet gesloopt"*

### **3. Kwaliteitsverbetering van het landschap: locatie**

#### **Weergave zienswijze**

Gedeputeerde Staten constateert dat middelen worden aangewend voor beplanting binnen de huidige structuur "gemengd landelijk gebied" met de aanduiding "zoekgebied stedelijke ontwikkelingen". Deze gronden zullen in de toekomst behoren tot de structuur "bestaand stedelijk gebied". De middelen zullen moeten worden aangewend om nieuwe landschappelijke kwaliteit toe te voegen aan het niet te verstedelijken buitengebied.

#### **Beantwoording**

Op pagina 24 en 25 van de toelichting wordt aangegeven dat binnen het bestemmingsplan gedeeltelijk wordt voorzien in kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarnaast wordt aangegeven dat voor zover de investering niet in en / of rondom het plan Gerwen Zuidoost kan worden gerealiseerd, het resterende deel van de investering wordt afgedragen aan de bestemmingsreserve groen voor rood van de gemeente Nuenen. Gedeputeerde Staten geeft in haar zienswijze aan dat de investering moet plaatsvinden in het niet te verstedelijken buitengebied.

De bijdrage voor de kwaliteitsverbetering van het landschap is verdisconteerd in de grondprijs, die door de ontwikkelaar worden afgedragen aan de gemeente. De gemeente stort de volledige bijdrage ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap bij vaststelling van het bestemmingsplan in de bestemmingsreserve groen voor rood. Uit dit fonds worden door de gemeente investeringen gedaan in de kwaliteitsverbetering van het landschap in het niet te verstedelijken buitengebied van de gemeente.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan:

De volgende tekst op pagina 24 van de toelichting wordt verwijderd:

*“In het bestemmingsplan Gerwen ZO wordt reeds op een aantal gebieden voorzien in landschapsverbetering. Direct ten westen van de woonwijk wordt een strook aangewend waarin landschapsverbetering plaatsvindt. Door deze strook wordt de nieuwe woonwijk landschappelijk ingepast.”*

Op pagina 25 van de toelichting wordt de volgende tekst verwijderd:

*“Voor zover deze investering niet in en / of rondom het plan GerwenZO kan worden gerealiseerd, wordt het resterende deel van de investering afgedragen aan de bestemmingsreserve groen voor rood van de gemeente Nuenen.”* vervangen door *“De investering wordt afgedragen aan de bestemmingsreserve groen voor rood van de gemeente Nuenen.”*

#### **4. Kwaliteitsverbetering van het landschap: zekerheid van uitvoering**

##### **Weergave zienswijze**

In het kader van de kwaliteitsverbetering willen wij u er voorts nog op wijzen dat de uitvoering en instandhouding van de kwaliteitsverbeterende maatregelen planologisch-juridisch dienen te worden zeker gesteld.

##### **Beantwoording**

Zoals onder punt 3 is aangegeven is de bijdrage voor de kwaliteitsverbetering van het landschap verdisconteerd in de grondprijs. De ontwikkelaar draagt deze af aan de gemeente. De gemeente stort de volledige bijdrage ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap in de bestemmingsreserve groen voor rood. Uit dit fonds worden door de gemeente investeringen gedaan in de kwaliteitsverbetering van landschap in het niet te verstedelijken buitengebied van de gemeente. Dit is vastgelegd in de Landschapsinvesteringsregeling Nuenen, d.d. 18-06-2015. De investering is hiermee juridisch zekergestellt. De gemeente Nuenen zal in haar uitvoeringsprogramma van de bestemmingsreserve groen voor rood bepalen op welke locatie de investering wordt gedaan en - waar nodig - deze planologisch mogelijk maken.

##### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **3. Vervolg**

De ingebrachte zienswijzen zijn niet gegrond. Wel leiden de zienswijzen er toe dat de toelichting van het bestemmingsplan wordt verduidelijkt. De toelichting wordt op een aantal punten aangevuld en er worden enkele passages verwijderd. Deze aanpassingen zijn een nadere verfijning van de toelichting en leiden als gevolg daarvan niet tot een andere inhoud van de toelichting en dus niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.